

ЗАКРЫТЫЕ ПИФЫ ПОД ГНЕТОМ НАЛОГА

ПАЕВЫЕ ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ФОНДЫ (ПИФ) НЕДВИЖИМОСТИ В 2011 ГОДУ ЗАМЕДЛИЛИ СВОЮ АКТИВНОСТЬ. С 1 ЯНВАРЯ 2011 ГОДА ОНИ ВЫНУЖДЕНЫ ПЛАТИТЬ НАЛОГ НА НЕДВИЖИМОСТЬ, ЧТО РЕЗКО СНИЗИЛО ИХ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ В ГЛАЗАХ ИНВЕСТОРОВ. АЛЕКСАНДР ПИРОЖКОВ

Поправки к Налоговому кодексу, обязывающие управляющие компании платить налог на недвижимость, принадлежащую ПИФам, вступили в силу с начала этого года. Максимальная ставка этого местного налога составляет 2,2% от стоимости имущества, что создает значительную финансовую нагрузку на пайщиков. Ведь стоимость чистых активов фондов недвижимости, по данным Национальной лиги управляющих (НЛУ), превышает 120 млрд рублей.

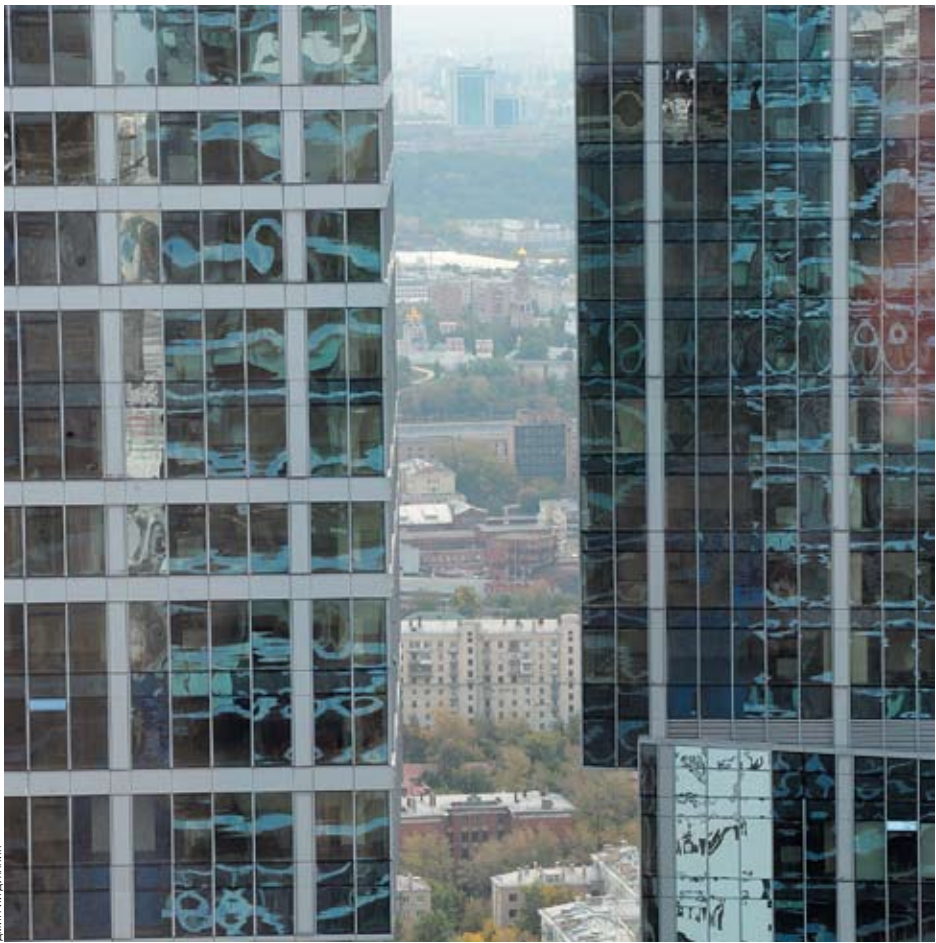
НАЛОГОВЫЙ ТОРМОЗ Еще в прошлом году, когда Минфин РФ подготовил законопроект, отменяющий льготу по налогу на имущество для ПИФов, многие эксперты прогнозировали, что эта новация сделает бессмысленной схему «упаковки» недвижимости в фонды ради налоговых послаблений, и количество создаваемых закрытых ПИФов резко снизится. Так и случилось. По оценке аналитика НЛУ Ивана Капитана, количество созданных за первые три квартала 2011 года ЗПИФ недвижимости стало меньше на треть относительно аналогичного периода предыдущего года. За первые три квартала 2011 было зарегистрировано примерно 60 новых ЗПИФН, а в 2010 году — около 100.

Ряд фондов при этом закрылись, так что в целом, как подсчитал Иван Капитан, количество работающих ЗПИФН с 31 декабря 2010 года по 30 сентября 2011 года увеличилось всего на 10, с 478 до 488 фондов. «Снижение динамики роста числа фондов в большой степени связано с отменой налоговых льгот, которые были одной из главных причин популярности ЗПИФ недвижимости в недавнем прошлом», — констатирует эксперт.

Совокупная стоимость чистых активов ЗПИФН за первые полгода выросла на 1,33 млрд рублей, или на 1,08%. «Данный результат можно назвать нулевым, то есть практически никаких изменений не произошло по причине снижения спроса на данный инструмент, бурно развивавшийся ранее. Сейчас фонды недвижимости стали равноправной категорией среди прочих видов ЗПИФ», — говорит Иван Капитан.

Незначительно увеличились активы и рентных ЗПИФ. Их активы также в значительной степени состоят из недвижимости, сдаваемой в аренду.

Отмена налоговой льготы коснулась не только ПИФов, специально создаваемых для оптимизации налогообложения, но и вполне рыночных, привлекающих сбережения населения. Так, Алексей Астапов, заместитель председателя правления УК «Арсатера», рассказал, что компания в данный момент задумалась о том, стоит ли сохранить или лучше расформировать свой фонд «Арсатера — жилые дома», сдающий квартиры в аренду. «После отмены налоговой льготы единственным конкурентным преимуществом этого фонда остался низкий порог входа на рынок недвижимости», — отмечает он. В фонде строящейся недвижимости «Арсатера



ВСТУПИВШИЕ В СИЛУ ПОПРАВКИ В НАЛОГОВЫЙ КОДЕКС, СОГЛАСНО КОТОРЫМ ЗПИФН ПЛАТИТ ДАННЫЕ НАЛОГИ ЗА СЧЕТ ИМУЩЕСТВА ФОНДА, ПРИВЕЛИ К СНИЖЕНИЮ СТОИМОСТИ ЧИСТЫХ АКТИВОВ

— жилищное строительство» такой проблемы нет, потому что до оформления квартиры в собственность объекта налогообложения не возникает.

Между тем некоторые из опрошенных ВГ управляющих не торопятся расформировывать свои фонды недвижимости и даже наращивают стоимость их чистых активов. «По сравнению с началом текущего года стоимость чистых активов ЗПИФ недвижимости „Актив Плюс“ увеличилась в 2,5 раза, что связано с дополнительным выпуском паев, который завершился 2 марта 2011 года. В течение года стоимость чистых активов также изменялась в связи с получением доходов от сдачи объектов недвижимости в аренду, а также разницы в ценах при продаже объектов», — сообщил Юрий Бугров, генеральный директор ООО «Эстейт Менеджмент», входящего в группу ВТБ.

О том, что интерес инвесторов к ЗПИФН сохраняется, свидетельствует и пример группы ПИК. В начале сентября 2011 года стало известно, что ПИК намерен передать около 160 тыс. кв. м коммерческих площадей в своих жилых комплексах в закрытые паевые инвестиционные фонды недвижимости. Таким образом девелопер собирался привлечь минимум \$225 млн для финансирования своих проектов.

«С начала 2011 года вступили в силу поправки в Налоговый кодекс в части уплаты налога на имущество и налога на землю,

согласно которым ЗПИФН платит данные налоги за счет имущества фонда, что и приводит к снижению стоимости чистых активов. Не могу отметить, что данная норма отразилась на сокращении количества ЗПИФН на финансовом рынке, так как основной целью создания и функционирования ЗПИФН является инвестирование и реинвестирование, а не налоговая оптимизация», — рассуждает Владимир Свиныин, генеральный директор ООО «УК „Свиныин и партнеры“».

По его словам, существенного изменения в сторону увеличения или уменьшения стоимости чистых активов ЗПИФН, находящихся в управлении УК «Свиныин и партнеры», с начала 2011 года не произошло. «Но не буду скрывать, что изменение в Налоговом кодексе для некоторых инвесторов стало мотивом для пересмотра состава активов ЗПИФН, так как в существующем налоговом поле есть субъекты с меньшей ставкой налогообложения», — отмечает Владимир Свиныин.

ОБИЖАЮТ НАСЕЛЕНИЕ По мнению Владимира Свиныина, чтобы экономическая эффективность деятельности ПИФов недвижимости повысилась, нужно изменить некоторые законодательные нормы. Например, необходимо введение единой ставки налога на имущество для владельцев инвестиционных паев в отношении принадлежащего им на праве общей до-

левой собственности имущества, составляющего ЗПИФН. «Сегодня физические лица — владельцы инвестиционных паев подпадают под налоговый режим, фактически предусмотренный только для юридических лиц, а именно вместо минимальной ставки налога в 0,1 процента оплачивают 2 процента от стоимости объектов, то есть ставка налога для физлиц — пайщиков увеличена в 20 раз, — поясняет эксперт. — Введение единой ставки налога, не ущемляющей прав физических лиц, могло бы повысить приток инвестиций в ЗПИФН, а также заинтересовать и зарубежных инвесторов, что в свою очередь повысит экономическую эффективность в части инвестирования и реинвестирования средств в девелоперские проекты России».

ДОЛЬЩИКИ-ПАЙЩИКИ Еще одним шагом для повышения интереса к ЗПИФН, как считает Владимир Свиныин, было бы снятие законодательного ограничения на заключение ЗПИФН сделок с его пайщиками в части передачи им объектов недвижимости, инвестирование строительства которых в рамках ФЗ-214 «Об участии в долевом строительстве...» осуществлялось за счет средств самих пайщиков. Такой шаг сделает участие пайщиков в долевом строительстве более привлекательным. «Данное законодательное изменение в значительной степени повысило бы интерес потенциальных покупателей недвижимости к отрасли коллективных инвестиций, поскольку предлагало бы механизм накопления средств на собственную квартиру посредством ПИФа в целях ее последующего приобретения», — полагает Владимир Свиныин.

КВАРТИРЫ ЗА ПАИ Третьей новацией, весьма полезной для развития ПИФов недвижимости, Владимир Свиныин называет возможность выделения имущества ЗПИФН в натуральном виде при гашении паев. «Данное нововведение позволит в большей мере развивать отрасль строительства жилой недвижимости, что позитивным образом сказалось бы как на развитии отрасли коллективных инвестиций путем повышения ее привлекательности для потенциальных инвесторов, так и на строительной отрасли России в целом», — уверен он.

Федеральная служба по финансовым рынкам РФ еще в прошлом году подготовила поправки в закон «Об инвестиционных фондах», позволявшие досрочно погашать паи закрытых паевых фондов и не распродавать недвижимость, а передавать права на нее пайщикам. Однако эти поправки до сих пор не приняты. ■

СТОИМОСТЬ ЧИСТЫХ АКТИВОВ РОССИЙСКИХ ЗАКРЫТЫХ ПАЕВЫХ ФОНДОВ, МЛРД РУБ.		
	31.12.2010	30.09.2011
РЕНТНЫЕ ФОНДЫ	92,5	103,2
ФОНДЫ НЕДВИЖИМОСТИ	123,2	124,5
ВСЕГО	318,5	354,8
ИСТОЧНИК: НАЦИОНАЛЬНАЯ ЛИГА УПРАВЛЯЮЩИХ		